SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Quinta)
de 1 de abril de 2004 *

En el asunto C-237/02,

que tiene por objeto una petición dirigida al Tribunal de Justicia, con arreglo al artículo 234 CE, por el Bundesgerichtshof (Alemania), destinada a obtener, en el litigio pendiente ante dicho órgano jurisdiccional entre

Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG

y

Ludger Hofstetter,

Ulrike Hofstetter,

una decisión prejudicial sobre la interpretación del artículo 3, apartado 1, de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores (DO L 95, p. 29),

* Lengua de procedimiento: alemán.

EL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Quinta),

integrado por el Sr. P. Jann (Ponente), en funciones de Presidente de la Sala Quinta, y los Sres. C.W.A. Timmermans, A. Rosas, A. La Pergola y S. von Bahr, Jueces;

Abogado General: Sr. L.A. Geelhoed;
Secretario: Sr. R. Grass;

consideradas las observaciones escritas presentadas:

— en nombre de Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG, por el Sr. U. Jeutter, Rechtsanwalt;

— en nombre de los Sres. Hofstetter, por la Sra. D. Fiebelkorn, Rechtsanwältin;

— en nombre del Gobierno alemán, por el Sr. W.-D. Plessing, en calidad de agente;

— en nombre de la Comisión de las Comunidades Europeas, por los Sres. M. França y H. Kreppel, en calidad de agentes;

visto el informe del Juez Ponente;

oídas las conclusiones del Abogado General, presentadas en audiencia pública el 25 de septiembre de 2003;

dicta la siguiente

Sentencia

1 Mediante resolución de 2 de mayo de 2002, recibida en el Tribunal de Justicia el 27 de junio siguiente, el Bundesgerichtshof planteó, con arreglo al artículo 234 CE, una cuestión prejudicial relativa a la interpretación del artículo 3, apartado 1, de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores (DO L 95, p. 29; en lo sucesivo, «Directiva»).

2 Dicha cuestión se suscitó en el marco de un litigio entre Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG (en lo sucesivo, «Freiburger Kommunalbauten»), parte demandante en el litigio principal, y los Sres. Hofstetter, partes demandadas en el litigio principal, sobre el pago de intereses de demora calculados sobre el precio correspondiente a la construcción y compra de una plaza de aparcamiento.

Marco jurídico

Directiva

3 A tenor de su artículo 1, apartado 1, el propósito de la Directiva es aproximar las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados entre profesionales y consumidores.

4 El artículo 3 de la Directiva tiene el siguiente tenor:

«1. Las cláusulas contractuales que no se hayan negociado individualmente se considerarán abusivas si, pese a las exigencias de la buena fe, causan en detrimento del consumidor un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato.

2. Se considerará que una cláusula no se ha negociado individualmente cuando haya sido redactada previamente y el consumidor no haya podido influir sobre su contenido, en particular en el caso de los contratos de adhesión.

[...]

3. El Anexo de la presente Directiva contiene una lista indicativa y no exhaustiva de cláusulas que pueden ser declaradas abusivas.»

5 Entre las cláusulas mencionadas en dicho anexo figuran las siguientes:

«Cláusulas que tengan por objeto o por efecto:

[...]

b) excluir o limitar de forma inadecuada los derechos legales del consumidor con respecto al profesional o a otra parte en caso de incumplimiento total o parcial, o de cumplimiento defectuoso de una cualquiera de las obligaciones contractuales [...];

[...]

o) obligar al consumidor a cumplir con todas sus obligaciones aun cuando el profesional no hubiera cumplido con las suyas;

[...]»

6 El artículo 4, apartado 1, de la Directiva establece lo siguiente:

«Sin perjuicio del artículo 7, el carácter abusivo de una cláusula contractual se apreciará teniendo en cuenta la naturaleza de los bienes o servicios que sean objeto del contrato y considerando, en el momento de la celebración del mismo, todas las circunstancias que concurran en su celebración, así como todas las demás cláusulas del contrato, o de otro contrato del que dependa.»

Derecho nacional

7 En el momento en que se desarrollaron los hechos que dieron lugar al litigio principal, la protección de los consumidores frente a las cláusulas abusivas prevista por la Directiva estaba garantizada en el Derecho alemán mediante la Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (Ley relativa a las condiciones generales de la contratación), de 9 de diciembre de 1976 (BGBl. 1976, I, p. 3317; en lo sucesivo, «AGBG»). El artículo 9 de esta Ley preveía lo siguiente:

«1. Las disposiciones de las condiciones generales de contratación serán ineficaces cuando perjudiquen a la otra parte contratante de forma desproporcionada, en contra del principio de buena fe.

2. En caso de duda, se considerará que existe una desventaja desproporcionada cuando una disposición:

1. sea incompatible con las líneas fundamentales de la normativa legal de la que se separa, o

2. limite los derechos o las obligaciones esenciales que se derivan de la naturaleza del contrato de tal forma que se ponga en peligro la consecución del fin contractual.»

8 Por lo que respecta al contrato de arrendamiento de obra, el Bürgerliches Gesetzbuch (Código Civil alemán; en lo sucesivo, «BGB») prevé, en su artículo 641, apartado 1, una norma supletoria relativa a la exigibilidad del pago. Según esta disposición, el pago debe efectuarse en el momento de la recepción de la obra realizada.

Litigio principal

9 Mediante contrato otorgado ante notario el 5 de mayo de 1998, Freiburger Kommunalbauten, una promotora municipal de construcciones, vendió, en el marco de su actividad mercantil, a los Sres. Hofstetter, con fines privados, una plaza en un aparcamiento aún por construir.

10 De conformidad con el artículo 5 del contrato, la totalidad del precio era exigible tras la constitución de una garantía por el promotor. En caso de retraso en el pago, el adquirente estaba obligado a abonar intereses de demora.

11 La garantía se constituyó en forma de fianza bancaria y fue puesta a disposición de los Sres. Hofstetter el 20 de mayo de 1999. El banco fiador, renunciando al beneficio de excusión, se comprometió a garantizar todas las posibles pretensiones de los Sres. Hofstetter frente a Freiburger Kommunalbauten relativas a la devolución del precio de adquisición que Freiburger Kommunalbauten hubiera recibido o a cuya utilización hubiera sido autorizada.

12 Los Sres. Hofstetter se negaron a efectuar el pago. Alegaron que la disposición relativa a la exigibilidad de la totalidad del precio era contraria al artículo 9 de la AGBG. No pagaron el precio de compra hasta el 21 de diciembre de 1999, una vez que recibieron, exenta de vicios, la plaza de aparcamiento.

13 Freiburger Kommunalbauten reclamó intereses de demora por el retraso en el pago. El Landgericht Freiburg (Alemania) estimó su demanda. En vía de apelación, el Oberlandesgericht Karlsruhe (Alemania) desestimó dicha demanda. Como consecuencia de ello, Freiburger Kommunalbauten interpuso un recurso de casación ante el Bundesgerichtshof.

14 Este último declaró que el contrato controvertido está englobado en el ámbito de aplicación de la Directiva, tal como se define en su artículo 3, apartado 2. Considera que, en el marco del Derecho alemán, el artículo 5 del contrato

controvertido no constituye una cláusula abusiva. No obstante, admite que, a la vista de la multiplicidad de normas vigentes en los Estados miembros, tal apreciación no está exenta de dudas. Por ello, el Bundesgerichtshof decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia la siguiente cuestión prejudicial:

«¿Debe calificarse de abusiva en el sentido del artículo 3, apartado 1, de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, una cláusula contenida en las condiciones generales de venta, en virtud de la cual el adquiriente de una obra por realizar debe pagar la totalidad del precio de la misma con independencia de la evolución de los trabajos de construcción, si el vendedor constituye previamente una fianza bancaria a su favor que garantice las pretensiones pecuniarias del adquiriente que puedan derivarse del cumplimiento defectuoso o del incumplimiento del contrato?»

Sobre la cuestión prejudicial

15 Todas las observaciones presentadas ante el Tribunal de Justicia incluyen un balance de las ventajas y desventajas derivadas de la cláusula controvertida en el marco del Derecho nacional.

16 Freiburger Kommunalbauten y el Gobierno alemán alegan que la cláusula controvertida no es abusiva. Las desventajas que pueden derivarse para el consumidor de la obligación de pagar el precio con antelación a la ejecución del contrato se ven compensadas por la fianza bancaria prestada por el constructor. Si bien esta cláusula invierte el orden de cumplimiento de las obligaciones, tal como

se prevé, con carácter supletorio, en el artículo 641 BGB, no obstante, en la medida en que reduce la necesidad del constructor de recurrir a créditos para financiar la obra, el precio de ésta también podría verse reducido. Además, la fianza bancaria prestada por el constructor limita los inconvenientes soportados por los adquirientes, puesto que les garantiza la devolución de las cantidades pagadas tanto en caso de incumplimiento como en caso de cumplimiento defectuoso e incluso en caso de insolvencia del constructor.

17 Los Sres. Hofstetter sostienen que la cláusula controvertida es abusiva y está comprendida en la categoría de las cláusulas previstas en el apartado 1, letras b) y o), del anexo de la Directiva. Consideran que se ha vulnerado el principio que subyace a esta norma, reconocido en todos los sistemas de Derecho civil, en virtud del cual las obligaciones recíprocas deben cumplirse de forma simultánea, y que se ha roto la «igualdad de armas» entre las partes contratantes en perjuicio del consumidor, cuya posición se ha visto debilitada de forma significativa, en particular en el caso de que se plantee un litigio sobre la existencia de vicios en la construcción. Añaden que la cláusula es insólita, imprecisa y que ha sido impuesta por un constructor en situación de monopolio.

18 Tras un profundo examen del Derecho alemán, la Comisión de las Comunidades Europeas llega a la conclusión de que la cláusula controvertida conlleva, en todo caso, una desventaja en perjuicio del consumidor. En su opinión, la cuestión de si se trata de un desequilibrio importante e injustificado en el sentido del artículo 3, apartado 1, de la Directiva constituye una cuestión de apreciación que ha de resolver el juez nacional.

19 A este respecto, es preciso señalar que, al referirse a los conceptos de buena fe y de desequilibrio importante entre los derechos y las obligaciones de las partes, el artículo 3 de la Directiva delimita tan sólo de manera abstracta los elementos que confieren carácter abusivo a una cláusula que no ha sido negociada individualmente (véase, en este sentido, la sentencia de 7 de mayo de 2002, Comisión/Suecia, C-478/99, Rec. p. I-4147, apartado 17).

20 El anexo al que remite el artículo 3, apartado 3, de la Directiva sólo contiene una lista indicativa y no exhaustiva de cláusulas que pueden ser declaradas abusivas. Una cláusula que figura en dicho anexo no debe necesariamente considerarse abusiva y, por el contrario, una cláusula que no figura en él, puede, sin embargo, ser declarada abusiva (sentencia Comisión/Suecia, antes citada, apartado 20).

21 Por lo que respecta a la cuestión de si una cláusula contractual particular posee carácter abusivo, el artículo 4 de la Directiva indica que debe apreciarse teniendo en cuenta la naturaleza de los bienes o servicios que sean objeto del contrato y considerando, en el momento de la celebración del mismo, todas las circunstancias que concurran en dicha celebración. Es preciso señalar que, en este contexto, deben apreciarse también las consecuencias que dicha cláusula puede tener en el marco del Derecho aplicable al contrato, lo que implica un examen del sistema jurídico nacional.

22 De ello resulta, como ha señalado el Abogado General en el punto 25 de sus conclusiones, que, en el marco de la competencia para interpretar el Derecho comunitario, reconocida en el artículo 234 CE, el Tribunal de Justicia puede interpretar los criterios generales utilizados por el legislador comunitario para definir el concepto de cláusula abusiva. Por el contrario, no puede pronunciarse sobre la aplicación de estos criterios generales a una cláusula particular que debe ser examinada en función de las circunstancias propias del caso concreto.

23 Ciertamente, en la sentencia de 27 de junio de 2000, Océano Grupo Editorial y Salvat Editores (asuntos acumulados C-240/98 a C-244/98, Rec. p. I-4941, apartados 21 a 24), el Tribunal de Justicia declaró que una cláusula redactada

previamente por un profesional, cuyo objeto consiste en atribuir la competencia, en todos los litigios que tengan su origen en el contrato, a un órgano jurisdiccional en cuyo territorio se halla el domicilio del profesional, reúne todos los criterios para ser calificada de abusiva en el sentido de la Directiva. No obstante, esta apreciación se realizó en relación con una cláusula que favorecía exclusivamente al profesional y sin contrapartida alguna para el consumidor, poniendo en tela de juicio, independientemente del tipo de contrato, la eficacia de la protección jurisdiccional de los derechos que la Directiva reconoce al consumidor. Por ello, en tal caso, era posible apreciar el carácter abusivo de dicha cláusula sin necesidad de examinar todas las circunstancias propias de la celebración del contrato ni de apreciar las ventajas y desventajas vinculadas a esta cláusula en el Derecho nacional aplicable al contrato.

24 Tal como se desprende de las observaciones presentadas ante el Tribunal de Justicia, no es éste el caso de la cláusula controvertida en el litigio principal.

25 Por consiguiente, procede responder a la cuestión planteada en el sentido de que corresponde al juez nacional determinar si una cláusula como la controvertida en el litigio principal reúne los criterios exigidos para poder calificarse de abusiva en el sentido del artículo 3, apartado 1, de la Directiva.

Costas

26 Los gastos efectuados por el Gobierno alemán y por la Comisión, que han presentado observaciones ante este Tribunal de Justicia, no pueden ser objeto de reembolso. Dado que el procedimiento tiene, para las partes del litigio principal, el carácter de un incidente promovido ante el órgano jurisdiccional nacional, corresponde a éste resolver sobre las costas.

En virtud de todo lo expuesto,

EL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Quinta),

pronunciándose sobre la cuestión planteada por el Bundesgerichtshof mediante resolución de 2 de mayo de 2002, declara:

Corresponde al juez nacional determinar si una cláusula como la controvertida en el litigio principal debe calificarse de abusiva en el sentido del artículo 3, apartado 1, de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores.

Jann Timmermans Rosas

La Pergola von Bahr

Pronunciada en audiencia pública en Luxemburgo, a 1 de abril de 2004.

El Secretario

R. Grass

El Presidente

V. Skouris